



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 128-2022/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, JULY 18, 2022 (ASADHA 27, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 18 जुलाई, 2022

संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ डी. पी./के.टी.एल./के.सी.ए./2022/1137.— हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप-धारा (7) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/आर.डी. डी.पी./के.टी.एल./के.सी.ए./2020/1254, दिनांक 14 सितम्बर, 2020 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्र को लागू और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित कैथल के लिए निम्नलिखित अंतिम विकास योजना-2031 ईस्वी को प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या आर.टी.पी (आर)-5/72, दिनांक 19 जून, 1972 तथा ड्राईंग संख्या डी.टी. पी (के.के.)-190/78, दिनांक 2 मई, 1978 (हरियाणा राजपत्र (असाधारण) में क्रमशः हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 4541-2टी.सी.पी-74/37401, दिनांक 22 अक्टूबर, 1974 तथा संख्या-10डी.पी.-81/8032, दिनांक 21 मई, 1981 द्वारा पहले से प्रकाशित)।
- अंतिम विकास योजना 2031 ईस्वी, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी (के.टी.एल)/244/2021, दिनांक 18 अगस्त, 2021।

अनुबन्ध 'क'

कैथल के नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना-2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

1. पृष्ठभूमि:

कैथल का नाम संस्कृत शब्द "कपिस्थल" से पड़ा है, जिसका अर्थ है "बन्दरों का निवास"। शहर के पूर्व में एक तालाब है, जिसे "अंजनी का टीला" नाम से पुकारा जाता है, जहाँ विश्वास किया जाता है कि बन्दरों के देवता हनुमान की माता अंजनी ने उन्हें जन्म दिया था। माना जाता है कि युधिष्ठिर ने महाभारत के युद्ध में कौरवों पर विजय की स्मृति में इस शहर की स्थापना की थी। शहर को पूर्व हिन्दू काल के दौरान महत्वपूर्ण कूटनीतिक स्थिति प्राप्त थी। रजिया सुल्तान ने अपना आखिरी युद्ध इसके समीप लड़ा था, जिसमें वह मारी गई थी। अकबर ने इस शहर का पुर्ननिर्माण किया तथा यहां पर एक किला निर्मित किया। सन् 1676 में शहर की सत्ता सिक्ख भाई देसू सिंह के हाथों में आ गई, जिसके उत्तराधिकारियों, कैथल के भाईयों ने तब तक इस क्षेत्र पर राज किया जब तक कि वर्ष 1843 में यह क्षेत्र अंग्रेजी सरकार के साथ सम्मिलित नहीं हो गया।

शहर में सूफी संतों की अनेक समाधियाँ हैं जैसे शेख सहाबुद्दीन, शाहबलैत, शेख तैयूब तथा शाहकमाल। शेख तैयूब ने सम्राट अकबर के शासन काल के दौरान मस्जिद भी बनवाई। इसके अलावा, शहर में 108 शिव मन्दिर हैं जिनमें से “ग्यारह रुद्री शिवजी का मन्दिर” प्रसिद्ध है, जोकि काशी के अतिरिक्त अपनी किस्म का दूसरा मन्दिर है। यह मन्दिर भाई श्री उदय सिंह की पत्नी द्वारा लगभग 250 वर्ष पूर्व बनवाया गया था। बिदक्यार झील शहर का मुख्य आकर्षण है जोकि औरगंजेब के समय में एक बिदकीय द्वारा बनवाई गई थी। अकबर द्वारा निर्मित पुराना किला बाद में गिरा दिया गया था तथा कैथल के भाईयों द्वारा अपना किला तथा महल बनवाया गया, जो कि बिदक्यार झील के किनारे विशिष्ट रूप से खड़ा है। भाई उदय सिंह द्वारा निर्मित महल विश्राम गृह—एवं—उपमंडलाधीश के कार्यालय तथा निवास के रूप में उपयोग किया जा रहा है।

हरियाणा राज्य के सृजन के समय, “कैथल” जिला करनाल का एक तहसील—एवं—उपमंडलीय मुख्यालय था। 1973 में, इसे कुरुक्षेत्र जिले में सम्मिलित कर लिया गया था। प्रथम नवम्बर, 1989 को कैथल हरियाणा राज्य के नक्शे पर जिला मुख्यालय के रूप में अस्तित्व में आया।

## 2. अवस्थिति तथा क्षेत्रीय परिवेश:

कैथल जिला उत्तर तथा उत्तर-पूर्व में पंजाब, दक्षिण-पश्चिम में जिला—जींद, दक्षिण—पूर्व में करनाल तथा पानीपत जिले तथा उत्तर-पूर्व में कुरुक्षेत्र जिले से घिरा हुआ है।

कैथल शहर कुरुक्षेत्र से 48 किलोमीटर पश्चिम में स्थित है। यह 29°42'9" उत्तरी अक्षांश एवं 76°23'49" पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। मुख्य शहर विस्तृत कृत्रिम झील, जिसे “बिदक्यार झील” के नाम से पुकारा जाता है, के किनारे पर स्थित है। यह मुख्य शहरों अर्थात् करनाल (60 किलोमीटर), जींद (55 किलोमीटर), कुरुक्षेत्र (48 किलोमीटर), अम्बाला (80 किलोमीटर) से पक्की सड़कों द्वारा जुड़ा हुआ है। इस शहर में से कुरुक्षेत्र—नरवाना रेलवेलाइन भी गुजरती है।

## 3. भौगोलिक स्थिति:

शहर की स्थालाकृति सामान्यतः समतल है। शहर की सामान्य ढाल उत्तर—पूर्व से दक्षिण—पश्चिम की ओर है। राष्ट्रीय मृदा सर्वेक्षण एवम् भूमि उपयोग नियोजन ब्यूरो (आई.सी.ए.आर.), नागपुर द्वारा किए गए वर्गीकरण के अनुसार, कैथल शहर में अधिकतर मिट्टी उपजाऊ (बांगर एवं नर्दक) तथा रेतीली चिकनी (नैली एवं छछरा, डाकर) हैं। यह शहर शोरे के विभिन्न स्थलों के लिए विख्यात है जो कि आर्थिक रूप से महत्वपूर्ण हैं। साधारणतः कुम्हार की चिकनी मिट्टी, जो कि उपजाऊ मैदान के साधारण लक्षण हैं, मिट्टी के पात्र तथा ईंट बनाने के लिए प्रयोग की जाती है। शहर अर्ध-शुष्क जलवायु क्षेत्र में अवस्थित है। सामान्यतः ग्रीष्म मानसून का दक्षिण—पश्चिम प्रवाह जुलाई, अगस्त और सितम्बर मास के दौरान वर्षा लेकर आता है। इसके पश्चात्, मौसम पश्चिमी विक्षोभों के कारण समय-समय पर आने वाली बौछारों के अलावा अधिकतर सूखा रहता है। यहां पर दोनों दैनिक तथा वार्षिक तापमान में बहुत भिन्नता है; जैसे कि गर्मियों में अधिक गर्मी तथा सर्दियों में अधिक सर्दी। यहां पर ग्रीष्म ऋतु के दौरान अधिकतम तापमान 40 डिग्री से 46 डिग्री सैल्सियस तथा सर्दियों के दौरान न्यूनतम तापमान 1.5—2 डिग्री सैल्सियस के बीच में रहता है। यहां पर मई से जुलाई मास के दौरान प्रायः तेज हवायें चलती हैं। शहर में सामान्यतः हवा की दिशा उत्तर—पश्चिम से दक्षिण—पूर्व तथा इसके विपरीत है।

मुख्य शहर ऊर्चाई पर स्थित है, परन्तु यह पश्चिम एवं उत्तर—पश्चिम में कई तालाबों तथा टीलों से घिरा हुआ है, जिसमें विस्तृत “बिदक्यार झील” भी सम्मिलित है, जिसने शहर के समीप के मुख्य सक्रिय क्षेत्र को घेर रखा है। वर्षा ऋतु के दौरान यह तालाब आर—पार बहने लगते हैं और शहर में बाढ़ की समस्या पैदा करते हैं। परन्तु उत्तर में कैथल ड्रेन तथा दक्षिण में अमीन ड्रेन शहर को बाढ़ से बचाती है। शहर का भू—जल स्तर एक स्थान पर दूसरे स्थान से भिन्न है, परन्तु औसत भू—जल स्तर 13.09 मीटर है।

## 4. अवसंरचना की उपलब्धता:

### (क) जन उपयोगिताएं

- (i) **ऊर्जा:** वर्तमान में शहर को 15 उपकेन्द्रों, जिनमें एक 220 के०वी० उपकेन्द्र, तीन 132 के०वी० उपकेन्द्र तथा ग्यारह 33 के० वी० उपकेन्द्र हैं, से ऊर्जा की आपूर्ति होती है। पावर ग्रिड कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड (भारत सरकार का एक उपक्रम) द्वारा रिहन्द वितरण व्यवस्था के संपर्क से कैथल—पटियाला सड़क पर एक 400/220 किलोवाट उपकेन्द्र स्थापित किया जा चुका है। यह शहर के एकीकृत तथा पर्याप्त ऊर्जा वितरण प्रणाली के ढांचे को विकसित करेगा और कैथल शहर और साथ लगते क्षेत्र में ऊर्जा पूर्ति की स्थिति में सुधार लायेगा।
- (ii) **जल आपूर्ति:** शहर में जल वितरण पूर्णतः भूजल पर आधारित है जो कि भारी तथा खारा है और मनुष्य के उपयोग के लिए अनुचित घोषित किया हुआ है। वर्तमान में यहां पर 40 लाख गैलन प्रतिदिन भंडार क्षमता के 23 टयूबवैल, प्रति व्यक्ति प्रतिदिन केवल 35 गैलन जल वितरण कर रहे हैं, जो कि वांछित राष्ट्रीय मानक दर 40 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन के वितरण से काफी कम तथा अपर्याप्त हैं। नहर आधारित पानी वितरण प्रणाली द्वारा सिरसा शाखा से 42 क्यूसिक प्राकृतिक पानी भी वर्तमान शहर को पीनेके लिए वितरित किया जा रहा है।
- (iii) **मलजल तथा जल निकासी:** जनस्वास्थ्य विभाग द्वारा शहर का लगभग 70 प्रतिशत क्षेत्र भूमिगत मलजल विकास प्रणाली से व्यवस्थित है। वर्तमान में मलजल सिंचाई उद्देश्य के लिए प्रयोग किया जाता है। यहां पर चन्दाना सड़क, कुतुबपुर सड़क, मानस सड़क तथा खुराना सड़क पर 4 निस्तारण कार्य/शोधन संयंत्र केन्द्र हैं। बरसाती पानी उत्तर में कैथल ड्रेन, शहर के मध्य में मानस तथा ग्योंग ड्रेन तथा दक्षिण में अमीन ड्रेन द्वारा बाहर निकाला जाता है।

- (iv) **दूरसंचार:** शहर में डाक तथा दूरभाष की पर्याप्त सुविधायें हैं। शहर में देश तथा विदेशों के विभिन्न शहरों में सीधी बात करने की सुविधा है। दूरसंचार विभाग ने मंडी टाउनशिप में लगभग साढ़े चार एकड़ क्षेत्र पर एक नया दूरसंचार केन्द्र स्थापित किया है।

(ख) **सामाजिक अवसंरचना:**

- (1) **शिक्षा:** शहर में चार स्नातक महाविद्यालय हैं, जिसमें एक केवल महिलाओं के लिए है और बाकी तीन सहशिक्षार्थ हैं। शहर में एक डीम्ड विश्वविद्यालय, एक अभियांत्रिकी महाविद्यालय एक नर्सिंग महाविद्यालय, एक जिला शिक्षा तथा प्रशिक्षण संस्थान, 19 उच्च/उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, 12 प्राथमिक विद्यालय तथा एक औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान है। ये संस्थान शहर की जनसंख्या तथा आस पास के क्षेत्र में शिक्षा का प्रसार करते हैं।
- (2) **स्वास्थ्य:** शहर में 100 बिस्तरों का सामान्य चिकित्सालय है जिसमें प्रसूति वार्ड, बाल स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार नियोजन केन्द्र सम्मिलित है। इन स्वास्थ्य सुविधाओं के अतिरिक्त शहर में लगभग 46 निजी उपचार गृह निजी चिकित्सकों द्वारा चलाये जा रहे हैं। कुछ नर्सिंग होम अत्याधुनिक सुविधाओं से सुसज्जित हैं तथा उच्च योग्य विशेषज्ञों द्वारा चलाये जाते हैं। इसके साथ-साथ शहर में एक ई.सी.एच. एस बहुचिकित्सालय, 2 औषधालय तथा एक रैड क्रॉस औषधालय भी स्थित है।
- (3) **सामुदायिक सुविधायें:** यहां पर दो सिनेमाघर, चार क्लब, तीन सार्वजनिक पुस्तकालय, एक नगर पार्क तथा एक यात्री गृह जैसी आमोद-प्रमोद सुविधायें हैं।

5. **शहर का आर्थिक आधार:**

शहर तथा नियंत्रित क्षेत्र में आने वाले गांवों का आर्थिक आधार मुख्यतः कृषि है। यहां उगाई जाने वाली मुख्य फसलें गेहूं, चावल तथा मक्की है। शहरवासियों की दैनिक जरूरतों की आपूर्ति के लिए कुछ खुदरा दुकानें, विद्यमान वाणिज्यिक केन्द्र तथा अनाज मंडी है। इसके अतिरिक्त, यहां पर कोल्ड स्टोर, मुर्गीखाना, राईस शैलर्स, आटा मिल जैसे लघु उद्योग तथा शुगर मिल जैसे बड़े उद्योग भी हैं।

6. **जनसंख्या/जनसांख्यिकी:**

कैथल शहर की जनसंख्या 1951 से 2001 तक लगभग 4 गुणा बढ़ गई है। वर्ष 1951 में इसकी जनसंख्या 28,422 व्यक्ति थी, जो कि वर्ष 1961 में 22.76 प्रतिशत की बढ़त से 34,890 व्यक्ति पहुंच गई। वर्ष 1961-1971 के दौरान यह 29.55 प्रतिशत की बढ़त से 45,199 व्यक्ति तक बढ़ गई और वर्ष 1971-1981 के दशक के दौरान 29.71 प्रतिशत की बढ़त दर्ज हुई। वर्ष 1981 की जनगणना अनुसार इसकी जनसंख्या 58,385 व्यक्ति थी। वर्ष 1991 की जनगणना अनुसार इस में 21.85 प्रतिशत की बढ़त दर्ज हुई और जनसंख्या 71,142 व्यक्ति तक पहुंच गई। वर्ष 2001 की जनगणना अनुसार कैथल शहर की जनसंख्या 65 प्रतिशत की बढ़त से 1,17,426 हो गई तथा वर्ष 2011 की जनगणना अनुसार कैथल शहर की जनसंख्या 1,93,753 व्यक्ति हो गई। जनसंख्या की इतनी अधिक वृद्धि का मुख्य कारण जिले में अच्छी सुविधाओं, रोजगार के अवसर, आस पास के गांवों से तथा आतंकवाद के दिनों के दौरान पंजाब से जनसमूह का अप्रवासन, विविध लघु तथा मध्यम वर्ग के कृषि पर आधारित उद्योग, सभी सरकारी तथा अर्धसरकारी प्रतिष्ठानों के साथ इसके प्रशासकीय ढांचे का जिला मुख्यालय के रूप में स्थापित होना, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा रिहायशी सेक्टरों का विकास, नई अनाज मंडी तथा चीनी के कारखाने की स्थापना इत्यादि उत्तरदायी है।

**जनसंख्या प्रवृत्ति**

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि दर
1951	28422	—
1961	34,890	22.76 प्रतिशत
1971	45,199	29.55 प्रतिशत
1981	58,385	29.17 प्रतिशत
1991	71,142	21.85 प्रतिशत
2001	1,17,426	65.00 प्रतिशत
2011	1,93,753	65.00 प्रतिशत

7. **वर्तमान परिवहन नेटवर्क:**

- (I) **सड़कें:** कैथल शहर हिसार-अम्बाला राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 152 पर अवस्थित है तथा प्रसिद्ध मुख्य शहरों जैसे कैथल-करनाल, कैथल-हिसार, कैथल-जींद, कैथल-पटियाला इत्यादि से पर्याप्त सड़क तंत्र के साथ भली-भांति जुड़ा हुआ है। बस अड्डा लगभग 8 एकड़ क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 152 पर स्थित है।
- (II) **रेलवे:** कैथल शहर नरवाना-कुरुक्षेत्र ब्रोडगेज रेलवे लाईन से जुड़ा हुआ है, जो कि शहर को मुख्य रेल मार्गों जैसे कुरुक्षेत्र में दिल्ली से अमृतसर तथा जम्मू एवं नरवाना में दिल्ली-फिरोजपुर मुख्य लाईन से जोड़ता है। कुरुक्षेत्र-नरवाना शाखा रेलवे लाईन पुराने शहर को शहर के नये विकास से विभाजित करती हैं। यह जींद सड़क तथा करनाल सड़क पर यातायात बाधा भी पैदा करती है।

**8. औद्योगिक गतिविधियाँ:**

औद्योगिकरण विकास का आधार है। इसके बिना अर्थव्यवस्था का पूर्ण विकास संभव नहीं है। इसलिए उद्योग, क्षेत्र तथा लोगों के आधुनिकीकरण तथा उन्नति के स्तर का पैमाना है। वर्तमान में शहर में कोई व्यवस्थित तथा नियोजित औद्योगिक सेक्टर नहीं है। शहर के आस-पास मुख्यतः कैथल-जींद सड़क पर उद्योग अव्यवस्थित ढंग से स्थापित हुए हैं। इस शहर में राज्य की सबसे अधिक गति से बढ़ रही मंडी है जिसमें गेहूँ, धान, गन्ना, तेलीय बीज इत्यादि कृषि उत्पादों का अत्यधिक मात्रा में आगमन होता है। जिले में किसी प्रकार के खनिजों के अभाव में, कृषि उत्पाद ही केवल कच्चे पदार्थ हैं जोकि कृषि आधारित तथा इसके सहायक उद्योगों जैसे चावल के कारखाने, तेल के कारखाने, रूई कताई तथा कपड़ा बुनने के कारखाने, आटा चक्कियाँ, नानवाई, चीनी का कारखाने तथा दूसरे अभियांत्रिकी एवं रासायनिक उद्योग इत्यादि स्थापित करने के लिए आसानी से उपलब्ध हो जाते हैं। शहर धान बाहुल क्षेत्र में स्थित है जिसमें चावल के कारखाने मुख्य ईकाईयाँ हैं जो कि शहर में पिछले कुछ वर्षों के दौरान स्थापित हुई हैं। बासमती चावल अपनी अच्छी किस्म के कारण मुख्यतः खाड़ी देशों में निर्यात किया जाता है। अप्रैल 1991 में, सहकारी क्षेत्र में चीनी का कारखाना स्थापित हुआ। यह केवल एकमात्र भारी औद्योगिक ईकाई है, जो कि कैथल-करनाल सड़क पर 148 एकड़ क्षेत्र में स्थित है और यह 786 श्रमिकों को रोजगार दे रहा है। लगभग 450 एकड़ क्षेत्र पर सभी प्रकार की विद्यमान औद्योगिक ईकाईयाँ स्थित हैं।

**9. वाणिज्यिक गतिविधियाँ:**

शहर में व्यापार तथा वाणिज्य गतिविधियों की प्रमुखता है, जिसके पश्चात् सेवायें और उद्योग का स्थान है। कैथल राज्य की सबसे बड़ी मंडियों में से एक है, जिसमें प्रतिवर्ष लगभग 45 लाख टन कृषि उत्पाद का आगमन होता है। पुरानी अनाज मंडी रेलवे स्टेशन के नजदीक स्थित है, जो कि शहर की आवश्यकतायें पूर्ण करने में अपर्याप्त है। इसलिए हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड द्वारा नई अनाज मंडी की स्थापना की गई है। वर्तमान में विशेषकर गेहूँ तथा धान के तीव्र आगमन एवं अचानक बढ़ोतरी से यह नई अनाज मंडी भी अपर्याप्त सिद्ध हो रही है। सब्जियों, पशु चारा, भवन सामग्री इत्यादि के लिए अपर्याप्त बाजार शहर के चारों ओर अव्यवस्थित ढंग से फैले हुए हैं जोकि यातायात की समस्या पैदा कर रहे हैं। वर्तमान में 150 एकड़ क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग में है। शहर में 27 बैंक भी हैं।

**10. नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:**

शहर में अव्यवस्थित विकास, ग्रामीण जनसंख्या के आप्रवास पर नियंत्रण करने के लिए नगरपालिका कैथल के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता थी। यही कारण था कि राज्य सरकार द्वारा नगरपालिका कैथल के इर्द-गिर्द क्रमशः अधिसूचना संख्या 9858-ट डी0पी0-71/3652, दिनांक 25 अगस्त, 1971 तथा 1100-2 टी0सी0पी-77/8332, दिनांक 15 मार्च, 1977 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र घोषित किये गये हैं। वर्ष 2001 ईस्वी तथा 2021 ईस्वी तक क्रमशः 1 लाख तथा 3 लाख की अनुमानित जनसंख्या के लिए नियंत्रित क्षेत्र का प्रारूप विकास योजना क्रमशः 16 जून, 1981 तथा 4 अप्रैल, 2007 को प्रकाशित किये गए थे। इसके पश्चात् 21 फरवरी, 2014 को 4.65 लाख व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या हेतु प्रारूप विकास योजना 2031 प्रकाशित की गई।

शहर के प्रशासनिक ढाँचे का स्तर बढ़ने, चीनी के कारखाने की स्थापना तथा नई अनाज मंडी की आर्थिक गतिविधियों के कारण ग्रामीण जनसंख्या का अप्रवास कई गुणा बढ़ गया है, जिससे अनाधिकृत कलोनियों के रूप में अव्यवस्थित विकास हुआ है। अतः वर्ष 2031 ईस्वी के परिपेक्ष्य में 5.00 लाख अनुमानित जनसंख्या के लिए नियंत्रित क्षेत्रों की संशोधित अंतिम विकास योजना बनाने की आवश्यकता है।

**11. प्रस्तावनायें :**

मुख्य शहर ऊँचाई पर स्थित है, परन्तु यह उत्तर-पश्चिम तथा पश्चिम में कई तालाबों तथा टीलों से घिरा हुआ है। जिसमें विस्तृत "बिदक्यार झील" भी सम्मिलित है, जिसने शहर के समीप मुख्य सक्रिय क्षेत्र को घेर रखा है जोकि निवास के लिए उपलब्ध नहीं है। वर्षा ऋतु के दौरान भारी वर्षा के कारण यह तालाब आर-पार बहने लगते हैं और शहर में गम्भीर बाढ़ की समस्या पैदा करते हैं। भूमि सामान्यतः समतल है और इसकी ढलान दक्षिण-पश्चिम की ओर है। उत्तर में कैथल ड्रेन, दक्षिण में अमीन ड्रेन शहर को बाढ़ से बचाती हैं; परन्तु यह शहरीकरण के लिए भौतिक अवरोधक भी है। इसलिए नये विकास के लिए विद्यमान बाईपास के पार उत्तर-पूर्व एवं पूर्व में प्रस्तावना की गई है। इसलिए विकास योजना तैयार करते समय उक्त अवरोधकों का ध्यान रखा जाना है।

**(क) जनसंख्या अनुमान :**

कैथल शहर की वृद्धि दर स्पष्ट रूप से अनिश्चित है। वर्ष 1981-91 के दौरान कैथल शहर की जनसंख्या ने लगभग 21.85 प्रतिशत बढ़त दर्ज की। परन्तु 1991-2001 दशक में इसके प्रशासनिक ढाँचे का जिला मुख्यालय के रूप में स्थापित होना, चीनी के कारखाने की स्थापना, अच्छी सुविधाओं के लिए जिले के आस-पास ग्रामीण क्षेत्रों की जनसंख्या का आप्रवास, रोजगार के अवसर तथा हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय सेक्टरों के विकास के कारण 65 प्रतिशत वृद्धि दर दिखाई। इसलिए केवल अतीत की प्रवृत्ति के आधार पर जनसंख्या अनुमानित करना संभव नहीं है। इसलिए इसके समरूप जनसंख्या वाले शहरों की वृद्धि दर एवं अप्रत्याशित वृद्धि को ध्यान में रखते हुए 2031 ई0 तक की अवधि के लिए जनसंख्या अनुमानित करने के लिए, क्रमशः 2001-2011, 2011-2021 तथा 2021-2031 ई0 के लिए औसत वृद्धि दर क्रमशः 65, 60

तथा 60 प्रतिशत ली गई है जिसके अनुसार 2031 तक की जनसंख्या 5.00 लाख बनती है। गढ़दे, तालाब आदि भौतिक अवरोधकों को ध्यान में रखते हुए शहर का कुल घनत्व लगभग 130 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर माना गया है।

#### जनसंख्या अनुमान

वर्ष	जनसंख्या	दशक वृद्धि
2021	3,10,005	60.00 प्रतिशत
2031	4,96,008	60.00 प्रतिशत
अर्थात् 5.00 लाख		

#### (ख) भूमि उपयोग प्रस्तावनायें:

विकास योजना की प्रस्तावनायें शहर का घनत्व लगभग 130 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर को आधार मानते हुए 2031 ई0 तक 5.00 लाख की जनसंख्या को समायोजित करने के लिए बनाई गई है। 5.00 लाख जनसंख्या के लिए लगभग 3855 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। विद्यमान शहर का घनत्व लगभग 224 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर रखा गया है।

शहर की सुव्यवस्थित वृद्धि गुहला, अम्बाला, थानेसर, करनाल तथा जींद चौक के साथ वृद्धि के दृष्टिगत भौतिक प्रसार परिधि के रूप में प्रस्तावित किया गया है। विकास योजना की परिकल्पना शहर की जनसुविधाओं एवं इसमें विद्यमान घटकों का पूर्ण लाभ लेते हुए की गई है। प्रस्तावित विकास के लिए मुख्य क्षेत्र विद्यमान शहर के उत्तर एवं उत्तर-पूर्व में चयनित किया गया है क्योंकि यह तुलनात्मक रूप से बाढ़ तथा जलानुबंधन से मुक्त है। विद्यमान शहर के दक्षिण में नरवाना-थानेसर रेलवे लाईन के पार उपनिवेशन विभाग की एक नई विकसित मंडी है।

सड़क पद्धति की प्रस्तावनायें इस ढंग से की गई है कि दक्षिण और उत्तर पूर्व में जींद सड़क से अम्बाला-गुहला सड़क तक 75 मीटर चौड़ी बाह्य परिधि वी-2 सड़क तथा उत्तर एवं पश्चिम में गुहला सड़क से जींद सड़क तक 45 मीटर चौड़ी वी-3 सड़क विद्यमान शहर के लिए बाईपास का कार्य करेगी। विद्यमान बाईपास को हल्के संरेखन परिवर्तन के साथ शहर की मध्य वी-1 सड़क में परिवर्तित किया गया है, जहां से शहर स्तर की वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक उपयोग इत्यादि सुविधायें सुगमता से पहुंच सके।

कैथल शहर में बाढ़ की गम्भीर समस्या है। योजना को प्रभावकारी बनाने तथा बाढ़ की समस्या के कम करने के लिए योजना प्रस्तावनाओं में कुछ उपाय किये गये हैं। प्रस्तावित बाईपास वी-2 सड़क (75 मीटर चौड़ी) जींद सड़क से अम्बाला सड़क, अम्बाला सड़क से गुहला सड़क (उत्तर में) एवं पश्चिम में गुहला सड़क से जींद सड़क तक 45 मीटर चौड़ी वी-3 सड़क को ऊँचा उठाया जायेगा जो बाढ़ के लिए बांध का कार्य करेगी।

कैथल शहर में भूमिगत जल आपूर्ति की समस्या है। जनस्वास्थ्य विभाग द्वारा कैथल शहर के लिए पहले ही नहर आधारित जल आपूर्ति योजना तैयार कर ली गई है। शहर में आटो मुरम्मत, दुकान, ट्रांसपोर्ट एजेंसी, पशुचारा, सब्जी के लिए सुव्यवस्थित बाजार एवं विद्यमान नई अनाज मंडी की अतिरिक्त बढ़ोतरी के कारण नियोजित एवं व्यवस्थित वाणिज्यिक स्थलों की काफी समस्या है। इन वाणिज्यिक स्थलों के लिए योजना में निर्दिष्ट प्रावधान किये गये हैं। विकास योजना इस ढंग से तैयार की गई है ताकि पुराने शहर तथा प्रस्तावित शहरीकरण का उचित सड़क पद्धति से संयुक्त सीमांकन विकास संभव हो सके। विभिन्न आकार के 47 सेक्टर प्रस्तावित किए गये हैं। यातायात सुविधाओं की पहुंच के दृष्टिगत थोक बाजार तथा भांडागार की प्रस्तावना जींद सड़क के साथ की गई है।

#### भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं-2031 ईस्वी (हैक्टेयर में क्षेत्र)

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगरपालिका सीमा में	नियंत्रित क्षेत्र में	कुल क्षेत्र	कुल शहरीकरण क्षेत्र की प्रतिशतता
1.	आवासीय	1562	316	1878	49.28 %
2.	वाणिज्यिक	271	36	307	8.06%
3.	औद्योगिक	276	76	352	9.24%
4.	यातायात तथा संचार	369	79	448	11.76%
5.	जन उपयोगितायें	90	57	147	3.86%
6.	सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग	134	87	221	5.8%
7.	खुले स्थान	380	78	458	12.02%
कुल		3082	729	3811	100
विद्यमान शहर		61		61	
कुल योग				3872	

**12. भूमि उपयोगों का विवरण:****(1) आवासीय:**

कुल अनुमानित 5.00 लाख जनसंख्या के लिए लगभग 1878 हैक्टेयर क्षेत्र आवासीय उद्देश्य के लिए प्रस्तावित किया गया है। जिसमें सेक्टर, 22 में 50 हैक्टेयर 600 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर की उच्च सघनता के साथ प्रस्तावित किया गया है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पौनैन्ट पॉलिसी आवासीय सेक्टर में भी लागू होगी। इन आवासीय सेक्टरों में सेक्टर 4, 4ए, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14ए, 15 (पार्ट), 16 (पार्ट), 18, 19, 20, 21, 22 (पार्ट), 23, 24, 29 (पार्ट), 30, 31 (पार्ट), 32 (पार्ट), 33 (पार्ट), 34, 36 (पार्ट), 37, 38 (पार्ट) तथा 39 शामिल है।

**(2) वाणिज्यिक:**

शहर के भीड़-भाड़ वाले वाणिज्यिक क्षेत्र के दक्षिण में स्थित विद्यमान मंडी तथा सब्जी मण्डी शहर की बढ़ती हुई मांग को पूरा करने में अप्रयुक्त है। सेक्टर-14 बी में लगभग 33 हैक्टेयर क्षेत्र परचुन व्यापार, थोक व्यापार, कार्यालय एवं बैंकों इत्यादि की भावी जरूरतों को समायोजित करने के लिए प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 25 में लगभग 103 हैक्टेयर क्षेत्र परचुन व्यापार, थोक व्यापार, भांडागार एवं भंडारण, रैस्तरां, होटल, सिनेमा तथा जनसभा के दूसरे स्थानों के लिए प्रस्तावित किया गया है। विद्यमान शहर से समीपता, सम्बद्धता, प्रस्तावित शहरीकरण के दूसरे भागों से पहुंच एवं वाणिज्यिक गतिविधियों में पूर्व अनुमानित वृद्धि के दृष्टिगत लगभग 40 हैक्टेयर भूमि अनाज मंडी स्थापित करने हेतु सेक्टर-40 में प्रस्तावित की गई है। शहर के कार्यात्मक महत्व को ध्यान में रखते हुए लगभग 5-5 हैक्टेयर क्षेत्र जिला केन्द्र के लिए सेक्टर-22 तथा 29 में प्रस्तावित किये गये हैं। वाणिज्यिक उपयोग के लिए कुल 307 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इन वाणिज्यिक सेक्टरों में सेक्टर 2 (पार्ट), 3, 14 बी, 15 (पार्ट), 18 ए, 22 (पार्ट), 25 (पार्ट), 29 (पार्ट), 33 (पार्ट), 36 (पार्ट) तथा 40 शामिल है।

**(3) औद्योगिक:**

कैथल एक बड़ी मंडी होने के कारण, यहां पर चावल के कारखाने, शीत भंडारण, भांडागार एवं कृषि पर आधारित उद्योगों के लिए स्थलों की बहुत मांग है। औद्योगिक अंचल की स्थिति अवसंरचनात्मक सुविधायें, सामान का आवागमन, औद्योगिक रोजगार एवं गतिविधियों में अनुमानित वृद्धि को ध्यान में रखते हुए रखी गई है। लगभग 352 हैक्टेयर क्षेत्र औद्योगिक उपयोग के लिए प्रस्तावित किया गया है। विद्यमान क्षेत्र सेक्टर-17 तथा 26 में फैला हुआ है और दूसरे उपयोगों के साथ मिला हुआ है। इन औद्योगिक सेक्टरों में सेक्टर-17, 26, 27, 28 तथा 33 ए शामिल है।

**(4) परिवहन तथा संचार:**

परिवहन तथा संचार के लिए 448 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इसमें सेक्टर-31 में बस अड्डा तथा सेक्टर-25 में परिवहन नगर का क्षेत्र शामिल है। सड़क पद्धति वृत्ताकार एवं त्रिज्यात्मक सड़कों के रूप में रखी गई है जो कि कैथल जैसे छोटे शहरों की सुव्यवस्थित वृद्धि के लिए आदर्श है। परिवहन एवं संचार पद्धति की योजना, शहर के अन्दर एवं बाहर लोगों तथा सामान का आवागमन, विद्यमान संरचना एवं भौतिक महत्वता को ध्यान में रखते हुए की गई है। विकास योजना में मुख्य सड़क पद्धति उनकी भूमि आरक्षण के साथ नीचे दी गई है :-

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(1)	वी.-1	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क।
(2)	वी.-1 (ए)	दोनों तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क विद्यमान चौड़ाई के साथ (पुरानी नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर) और सैक्टर 17 तथा 26 में 30 मीटर हरित पट्टी।
(3)	वी.-1 (बी)	दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क विद्यमान चौड़ाई के साथ (पुरानी नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर)।
(4)	वी.-1 (सी)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क विद्यमान चौड़ाई के साथ (पुरानी नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर) और सैक्टर 21 में 60 मीटर हरित पट्टी।
(5)	वी.-2	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क।
(6)	वी.-3	45 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजित सड़क
(7)	वी.-3 (ए)	कृषि जोन की तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर सैक्टर विभाजित सड़क
(8)	वी.-3 (बी)	कृषि जोन सैक्टर 27, 37, 38 तथा 39 की तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर सैक्टर विभाजित सड़क
(9)	वी.-3 (सी)	30 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजित सड़क
(10)	वी.-3 (डी)	कृषि जोन की तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 30 मीटर सैक्टर विभाजित सड़क
(11)	वी.-4	सैक्टर विभाजित सड़क के रूप में मौजूदा चौड़ाई वाली मौजूदा सड़क।
(12)	वी.-5	गांव को जोड़ने वाली मौजूदा सड़क, मौजूदा चौड़ाई के साथ

शहर में बिना किसी बाधा के यातायात की सुविधा के लिए 3 सड़कों के ऊपर पुल प्रस्तावित किये गये हैं। इनमें से कैथल-जींद सड़क पर पुल बनाया जा चुका है। बाकी दो की प्राथमिकता का क्रम कैथल-करनाल सड़क एवं बाह्य परिधि वी-2 सड़क (बाईपास) है।

दूसरी सड़कों की चौड़ाई तथा संरक्षण सैक्टर योजना या कालोनी के स्वीकृत ले-आउट प्लैन के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरक्षित/समाप्त करने में सक्षम होगी।

#### (5) जन उपयोगितायें :

सार्वजनिक उपयोगिता क्षेत्र के तहत 147 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है इसमें जींद-कैथल एवं कैथल-करनाल सड़क पर विद्युतीय ग्रिड उपकेन्द्र, चन्दाना एवं कुतुबपुर सड़क पर निस्तारण एवं शोधन केन्द्र सम्मिलित है। कैथल-प्यौदा सड़क पर अमीन ड्रेन एवं शेरगढ़ माईनर के बीच लगभग 30 हेक्टेयर क्षेत्र नहर पर आधारित जल संयंत्र के लिए प्रस्तावित किया गया है। कैथल-खुराना सड़क के पश्चिम में लगभग 20 हेक्टेयर क्षेत्र, कैथल-गुहला सड़क के पूर्व में लगभग 25 हेक्टेयर क्षेत्र, शहर के पश्चिम में कैथल-कुतुबपुर सड़क पर लगभग 9 हेक्टेयर क्षेत्र तथा लगभग 12 हेक्टेयर अमीन ड्रेन के दक्षिण दिशा में कैथल जींद रोड पर जल निकास एवं सफाई संस्थापनायें जिसमें निस्तारण कार्य भी सम्मिलित है, के लिए प्रस्तावित किये गये हैं। पावर ग्रिड कारपोरेशन आफ इंडिया (भारत सरकार का उपक्रम) द्वारा कैथल-पटियाला सड़क के पश्चिम में लगभग 19 हेक्टेयर क्षेत्र पर नया 400/220 के.वी उपकेन्द्र स्थापित किया जा चुका है। उपरोक्त के अतिरिक्त, 17 हेक्टेयर क्षेत्र जन उपयोगिताओं (उप कोड 720) के लिए प्रस्तावित है जो ग्राम पट्टी अफगान की पंचायत भूमि में पड़ता है।

#### (6) सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग:

अनुमान लगाया गया है कि शहरीकरण सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक भूमि उपयोग की बढ़ती हुई मांग पर काफी प्रभाव डालेगा। शहर की भावी मांग को पूरा करने के लिए लगभग 221 हेक्टेयर क्षेत्र सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक भूमि उपयोगों के लिए प्रस्तावित किया गया है। इसमें इन भूमि उपयोगों के अन्तर्गत विद्यमान भूमि भी सम्मिलित है। इन सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक सेक्टरों में सेक्टर 16 (पार्ट) 19 (पार्ट) 31 ए, 32 (पार्ट) तथा 35 शामिल है।

#### (7) खुले स्थान :

मुख्य शहर के आस पास एवं प्रस्तावित शहरीकरण के अन्तर्गत कई तालाब एवं टीले आते हैं। पार्क तथा खुले स्थलों के लिए लगभग 458 हेक्टेयर क्षेत्र चिह्नित किया गया है। खुले स्थान एवं पार्क की योजना विद्यमान भूमि की विशेषताओं के दृष्टिगत की गई है जो कि विस्तृत भौतिक विकास के लिए अनुपयुक्त है। इसमें प्रतिबन्धित हरित पट्टियां भी सम्मिलित हैं जो कि बाई पास/अनुसूचित सड़कों, औद्योगिक क्षेत्रों, यातायात एवं संचार क्षेत्र तथा दूसरी मुख्य सड़कों के साथ-साथ प्रस्तावित की गई है। सेक्टर/मुख्य सड़कों के साथ-साथ दर्शाई गई हरित पट्टी मुख्यतः सेक्टर/मुख्य सड़कों को भविष्य में चौड़ा करने के लिए होगी। लेकिन, जब तक सड़कें चौड़ी नहीं की जाती, उक्त क्षेत्र, नर्सरी/पौधा रोपण, ईंधन भराई केन्द्र, संचार तंत्र, जन-उपयोगी सेवा आदि के लिए उपयोग किया जा सकता है। सेक्टर 32 ए में शहर के स्तर का खुला क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

#### (8) कृषि जोन:

शहरीकरण प्रस्तावना के चारों ओर का बाकी क्षेत्र कृषि क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया गया है, लेकिन इस क्षेत्र के अन्दर अनिवार्य भवन निर्माण एवं विकास समाप्त नहीं होगा, जैसा कि आबादी के समीप वर्तमान गांव का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रयोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत है और कृषि के रख रखाव और सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक एवं संबन्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

#### अंचल विनियम:-

भूमि उपयोग से सम्बन्धी प्रस्तावों को आंचलिक विनियमनों (अनुबंध ख) बनाते हुए वैध किया जा रहा है, जो इस विकास योजना का भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि के उपयोग में परिवर्तन तथा विकास के मानकों को शासित करेंगे। इसमें संबद्ध तथा गौण उपयोगों का विस्तृत ब्यौरा दिया जाएगा, जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत होंगे तथा नियतन करेंगे कि सभी भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरे के अनुसार होंगे। जिससे सुनिश्चित किया जाएगा कि विकास तथा उचित नियंत्रण लागू करने के लिए प्रत्येक सेक्टर के लिए विस्तृत सेक्टर योजना तैयार की जाए।

**अनुबन्ध—ख**

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी (के.टी.एल)/244/2021, दिनांक 18 अगस्त, 2021 में दर्शाए अनुसार कैथल शहर के नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग तथा विकास को शासित करना।

**I. सामान्य:—**

1. कैथल के नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को कैथल के नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं, अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II. परिभाषाएँ :—****इन विनियमों में,—**

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग—VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रीय सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण ईकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलाओं का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी (के.टी.एल)/244/2021, दिनांक 18 अगस्त, 2021;
- (ज) 'इको फ्रेंडली फार्म हाऊस' का अर्थ है एक खेत के मालिक द्वारा अपनी भूमि पर किस उद्देश्य के लिए बनाया गया घर
- (i) आवासीय उद्देश्य के लिए मुख्य आवासीय इकाई।
  - (ii) सहायक उपयोग, निगरानी हेतु/नौकर आवास और फार्म/पशु शेड के लिए

**नोट :**

- (i) कृषि जोन में इको फ्रेंडली फार्म हाऊस के प्रावधान के खण्ड XIX की प्रतिबंधित (सीमाओं) के द्वारा इको फ्रेंडली फार्म हाऊस का निर्माण शासित होगा।
  - (ii) 'सहायक उपयोग' भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित सीमाओं द्वारा शासित होगा।
- (झ) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ञ) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :—

कुल आच्छादित क्षेत्र

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:



परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वेल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा;

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सी. एन. जी. स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भौंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 9858-वी.डी.पी-71/3652, दिनांक 25 अगस्त, 1971 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र तथा 25 अगस्त, 1971 को राजपत्र में प्रकाशित।	25 अगस्त, 1971
2.	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 1100-2 टी.सी.पी-77/8332, दिनांक 15 मार्च, 1977 द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र तथा 29 मार्च, 1977 को राजपत्र में प्रकाशित।	29 मार्च, 1977

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो अंतिम विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (म) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;

(य) 'नियमों' से अभिप्राय है, हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाये गये नियम;

(य क) 'सेक्टर क्षेत्र', और 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

**व्याख्या:—**

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसी भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
  - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
  - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
  - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
  - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:—

1.
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जन उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट (क) के अनुसार है।

### IV. सेक्टरों में विभाजन:—

उपर्युक्त अंचल विनियमन—III में क्रम संख्या—(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:-**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-**

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनाएँ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII. केवल सरकारी उपकरणों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :-**

सरकार अपने द्वारा या उसके अधिकारों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण.**

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(1)	वी.-1	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क।
(2)	वी.-1 (ए)	दोनों तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क विद्यमान चौड़ाई के साथ (पुरानी नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर) और सैक्टर 17 तथा 26 में 30 मीटर हरित पट्टी।
(3)	वी.-1 (बी)	दोनों तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क विद्यमान चौड़ाई के साथ (पुरानी नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर)।
(4)	वी.-1 (सी)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान सड़क विद्यमान चौड़ाई के साथ (पुरानी नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर) और सैक्टर 21 में 60 मीटर हरित पट्टी।
(5)	वी.-2	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क।
(6)	वी.-3	45 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजित सड़क
(7)	वी.-3 (ए)	कृषि जोन की तरफ 45 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर सैक्टर विभाजित सड़क
(8)	वी.-3 (बी)	कृषि जोन सैक्टर 27, 37, 38 तथा 39 की तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर सैक्टर विभाजित सड़क
(9)	वी.-3 (सी)	30 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजित सड़क
(10)	वी.-3 (डी)	कृषि जोन की तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 30 मीटर सैक्टर विभाजित सड़क
(11)	वी.-4	सैक्टर विभाजित सड़क के रूप में मौजूदा चौड़ाई वाली मौजूदा सड़क।
(12)	वी.-5	गांव को जोड़ने वाली मौजूदा सड़क, मौजूदा चौड़ाई के साथ

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधियाँ, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होंगी।

(3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

**IX. विद्यमान या भूमि उपयोग में वैद्य परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-**

1. विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हो, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी;

(क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे; तथा;

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

2. उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:-

- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभाओं तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

**X. अननुरूप उपयोग बन्द करना:-**

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX(1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

**XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:-**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक -

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

**XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

**XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:-**

विशिष्ट प्लॉट/स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

**XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:-**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

**XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्तें उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु-

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;

(ii) सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के आबंटन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;

(iii) भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा

(iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:-** विनियम में शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा क्रय इत्यादि के करार के रूप में, कोई कमतर अधिकार नहीं।

(ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 के तहत रक्षा संस्थापनाओं यदि को हो, के इर्द गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

**XVIII. सघनता:-**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

**XIX. कृषि क्षेत्र में इको फ्रेंडली फार्महाउस का प्रावधान:-**

कृषि क्षेत्र में विकास योजना के शहरीकरण योग्य क्षेत्र से 500 मीटर की दूरी से अधिक पर्यावरण के अनुकूल फार्महाउसों को निम्नलिखित मापदंडों पर अनुमति दी जाएगी।

**(i) स्थल अच्छादन**

क्रम संख्या	फार्म हाउस का क्षेत्र	मुख्य आवासीय इकाई			सहायक भवन (मुख्य इकाई के अलावा)
		अधिकतम अनुज्ञेय स्थल अच्छादन का 10 प्रतिशत	अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर.	अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई	
1	1.0 से 2.0 एकड़	8 प्रतिशत	0.12	11 मीटर	150 वर्गमीटर की अधिकतम सीमा के साथ फार्म हाउस के कुल क्षेत्रफल का एक प्रतिशत (एक मंजिला 4 मीटर ऊंचाई तक)
2	2.0 से ऊपर	800 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर		

टिप्पण : फार्म हाउस में केवल एक आवासीय इकाई को स्वीकृत किया जाएगा।

(ii) **दूरी:** कम से कम 15 मीटर पीछे की ओर तथा अन्य सभी तरफ 6 मीटर सेट करना अनिवार्य होगा।

(iii) **पहुंच सड़क:** 6 करम (33 फीट) चौड़ा राजस्व रास्ता या स्वयं निर्मित रास्ता ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को दान किया गया।

(iv) इको फ्रेंडली फार्महाउस के लिए अन्य सरकारी मानदंड विभाग की नीति दिनांक 17.09.2021 अनुसार समय-समय पर संशोधित होंगे।

**XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-****(i) अवस्थिति :-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

**(ii) आकार :-**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

**(iii) विविध:-****(I) पार्किंग:-**

पार्किंग, समय समय पर यथा संशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

**(II) अन्य क्रियाकलाप:-**

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) किसी साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

(III) सरकार, कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है, जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

**XXI. संचार टावरों की स्थापना:-**

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

**XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-**

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

**XXIII. नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंटों के भट्टे:-**

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी सम्बंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

**XXIV. विकास योजना में ढील:-**

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

**परिशिष्ट क****भूमि उपयोगों का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचूनी व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	250		रेस्तराँ, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह इत्यादि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र,
	450		टेलीग्राफ केन्द्र, दूरभाष केन्द्र इत्यादि
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन इत्यादि
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाऊस इत्यादि जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशानघाट इत्यादि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झीलें/जल पुनर्भरण क्षेत्र
800		कृषि भूमि	
	880		जलमग्न भूमि

## परिशिष्ट—ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियाँ, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों के अनुसार तथा सेक्टर/कालोनी स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

## I. रिहायशी अंचल

- (i) आवासीय।
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद गृह।
- (iii) जन उपयोगिता भवन।
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों।
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ।
- (vi) सिनेमा।
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय।
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रेस्तराँ।
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग।

- (x) ईंधन स्टेशन।
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा ऑटो/रिक्शा स्टैंड।
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह।
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें।
- (xiv) सितारा होटल।
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र।
- (xvi) संचार टावर।
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास।
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## II. वाणिज्यिक अंचल

- (i) परचून व्यापार।
- (ii) थोक व्यापार।
- (iii) भांडागार और भंडारण।
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक।
- (v) रेस्तराँ तथा अस्थायी आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह इत्यादि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं।
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब इत्यादि।
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें।
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास।
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग।
- (x) जन उपयोगिता भवन।
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज।
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड।
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा तथा आटो/रिक्शा स्टैंड।
- (xiv) नगर पार्क।
- (xv) संचार टावर।
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग।
- (ii) मध्यम उद्योग।
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग।
- (iv) भारी उद्योग।
- (v) सर्विस उद्योग।
- (vi) भांडागार और भंडारण।
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र।
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड।
- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्यक्षीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रेस्टोरेंट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम मीटर 18
2	रेस्टोरेंट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम मीटर 18
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम मीटर 24
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।



- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज।  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्विड पेट्रोलियम गैस गोदाम।  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां।  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250वर्गमीटर	500वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए. (आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।  
 (xv) संचार टावर।  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।  
 (xvii) धर्म-काँटा।  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्नानुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं - सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पण:-** वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे; विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार, लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग।  
 (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र।  
 (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन।  
 (iv) दूरभाष केन्द्र।  
 (v) प्रसारण केन्द्र।

- (vi) दूरदर्शन केन्द्र।
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिया।
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज।
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड।
- (x) संभार-तंत्र केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन।
- (xi) धर्म-काँटा।
- (xii) संचार टावर।
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार।
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।
- (xv) कुल शुद्ध नियोजित क्षेत्र का 15 प्रतिशत सफेद, हरित और नारंगी औद्योगिक इकाइयों एक एकड़ का न्यूनतम क्षेत्र की स्थापना के लिए अनुमत है, जो अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 452/2021/87/4/2021-2टी.सी.पी. दिनांक 19.03.2021 के अनुसार है।

#### V जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं।
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं।
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं।
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस।
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल।

#### VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना।
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें।
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें।
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर-वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि।
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर।
- (viii) ईंधन स्टेशन।
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान।
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि।
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर।
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें, सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र।
- (vii) संचार टावर।
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान।
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VIII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन।
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर।
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बन्धनों के अध्यक्षीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस।

- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग।
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो।
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र।
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन।
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा।
- (ix) बेतार केन्द्र।
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल।
- (xi) मौसम कार्यालय।
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप।
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे।
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल है, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान।
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज।
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र।
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम।
- (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल, रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी तथा अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों से निम्न न्यूनतम 30 फुट चौड़े राजस्व रास्ते/सार्वजनिक सड़क होना चाहिए:—

क. स्थल मानदंड		
अंचल	कृषि अंचल	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)
मध्यम संभावित क्षेत्र	हरी, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां 5 एकड़ तक	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
निम्न संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए परिवहन एवं संचार क्षेत्र और कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। यदि साइट परिवहन और संचार क्षेत्र में स्थित है, तो यह किसी भी प्रस्तावित 18/24 मीटर चौड़ी आंतरिक परिसंचरण सड़क या सेक्टर सड़क के साथ 12 मीटर चौड़ी सर्विस रोड से भी पहुँच योग्य होनी चाहिए। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अध्याधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंक्वेट हाल, लघु रेस्टोरैन्ट, मोटल, होटल रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

(xxii) **बैक्विट हाल:-**

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पण:-** नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैक्विट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र।

(xxiv) संचार टावर।

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
---	---	-----	---	---	---------------	------	---	------------

**टिप्पण:** 'वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;  
'विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र  
की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

(xxvii) धर्म कांटा।

(xxviii) शिक्षण संस्थान।

(xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## IX

**बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

### परिशिष्ट-1

**सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां :-**

(क) **कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :-**

डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरस

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टर्मिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरस

नोट बुक कम्प्यूटरस

पामटॉप कम्प्यूटरस/पी.डी.ए.

(ख) **नैटवर्क कंट्रोलर कौर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :-**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)

एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.

एस.आई.एम.एम.मेमोरी

डी.आई.एम.एम.मेमोरी

सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)

कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे

प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

(ग) **स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :-**

हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स

आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर

फ्लोपी डिस्क ड्राइव

सी.डी.रोम ड्राइव

टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.

आपटिकल डिस्क ड्राइव

अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(घ) **अन्य :-**

की बोर्ड

मोनीटर

माऊस

मल्टीमीडिया किट्स

- (ड.) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :-  
 डोट मैट्रिक्स  
 लेजरजेट  
 इन्कजैट  
 डेस्कजैट  
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
 लाईन प्रिन्टर्स  
 प्लॉटर्स  
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:-  
 हब्स  
 रूटर्स  
 स्विचिस  
 कोन्सन्ट्रैटर्स  
 ट्रांसमिटरर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :-  
 ऐप्लिकेशन सॉफ्टवेयर  
 आपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :-  
 स्विच मोड पावर सप्लाई  
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :-  
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
 फाईबर केबल  
 कोपर केबल  
 केबल्स  
 कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक  
 जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड  
 माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक  
 सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :-  
 सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
 फ्लोपी डिस्क  
 टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
 रिबन्स  
 टोनर्स  
 इन्कजैट कार्टेजिस  
 आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :-  
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
 ट्रांजिस्टर्स  
 इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.  
 डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.  
 रेसिस्टर्स  
 कैपेसिटर्स  
 स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
 प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज  
 मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स  
 कनेक्टर  
 माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
 फ्यूजिस

## (घ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :-

टैलीफोन  
 विडियो फोन  
 फेसीमाईल मशीन/फैक्स कार्ड  
 टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन  
 पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज  
 मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस  
 मोडम्स  
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
 एन्टेना तथा मास्ट  
 वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि  
**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

## (ङ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :-

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

## टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण ईकाईयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखाकरण
- (xiv) सपोर्ट केन्द्र तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

अरुण कुमार गुप्ता,  
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
 शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

देवेन्द्र सिंह,  
 अपर मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,  
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT  
AND  
URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

**Notification**

The 18th July, 2022

**No. CCP(NCR)FDP/KTL/KCA/2022/1137.**— In exercise of the powers conferred under sub-section (7) of section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and sub-section (7) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and with reference to Town and Country Planning Department and Urban Local Bodies Department, notification No. CCP(NCR)/RDDP/KTL/KCA/2020/1254, dated the 14th September, 2020, the Governor of Haryana hereby publishes the following Final Development Plan 2031 AD of Kaithal, along with restrictions and conditions, given in Annexures A and B applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

**DRAWINGS**

1. Existing Land Use Plan Drawing No. RTP (R)-5/72, dated the 19th June, 1972 and Drawing No. DTP (KK)-190/78, dated the 2nd May, 1978 (already published in Haryana Government Gazette (Extra) *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.4541-2TCP- 74/37401, dated the 22nd October, 1974, No. 10DP-81/8032, dated the 21st May, 1981 respectively).
2. Final Development Plan Kaithal-2031AD, Drawing No. DTP (KTL)/244/2021, dated the 18th August, 2021.

**ANNEXURE A**

**Explanatory note on the Final Development Plan-2031 A.D. for the Controlled Area and Additional Controlled Area of Kaithal.**

**1. BACKGROUND:**

Kaithal has been named from the Sanskrit word "Kapisthala" which means the "abode of monkeys". On the Eastern side of the town, there is a pond called "Anjani Kaa Tilla" where Anjani, the mother of Hanuman, the monkey's Deity, is believed to have given birth to him. The town itself is said to have been founded by Yudhishtira in commemoration of his victory over the Kauravas in the battle of Mahabharata. It occupied an important strategic position during the early Hindu period. Razia Sultana fought her last battle nearby in which she was killed. Akbar renovated the town and built a fort over here. In 1676 the town fell into the hands of Bhai Desu Singh, a Sikh Chieftain whose descendants, the Bhais of Kaithal, ruled over the area till the territory was annexed to the British Government in 1843.

The town has numerous tombs of Sufi Saints like Sheikh Shahabuddin, Shahwaleit, Sheikh Teyub and Shah Kamal. Sheikh Teyub also built a mosque during the reign of Emperor Akbar. Besides, there are 108 Shiva Temples in the town and one of the famous among these is 'Eleven Rudri Shiva Temple' which is the second of its kind in the country, except one at Kanshi. This temple was built by the wife of Bhai Sh. Udai Singh about 250 years ago. The Bidkiyar Lake is one of the major features of the town and was built by one Bidkiya in the times of Aurangzeb. The old fort built by Akbar was later on demolished and the Bhais of Kaithal built their own fort and palace, which stands out prominently on the banks of the Bidkiyar Lake. The palace built by Bhai Udai Singh serves as rest house-cum-Sub Divisional Magistrate Office and Residence.

At the time of creation of Haryana State, "Kaithal" was a tehsil-cum-sub-divisional headquarter of Karnal district. In 1973, it was included in Kurukshetra district. On 1<sup>st</sup> November, 1989 Kaithal came into existence as a district headquarter on the map of Haryana State.

**2. LOCATION AND REGIONAL SETTING:**

Kaithal district is bounded by Punjab in the north and north-west, Jind district in the south-west, Panipat and Karnal District in the south- east and Kurukshetra district in the north-east.

Kaithal town is located 48 Kilometres to the west of Kurukshetra. It is situated at 29°42'9" North latitude and 76°23'49" East longitudes. The main town is picturesquely situated on the bank of an extensive artificial lake called the "Bidkiyar Lake". It is linked with surrounding important towns by metalled roads viz Karnal (60 kilometers), Jind (55 kilometers), Kurukshetra (48 kilometers) and Ambala (80 kilometers). Kurukshetra-Narwana railway-line also passes through this town.

**3. PHYSIOGRAPHY:**

The general topography of the town is flat. The general slope of the town is from north-east to south- west. As per classification done by the National Bureau of Soil Survey and Land Use Planning (ICAR), Nagpur the soil in the



Kaithal town is mostly loam (Bhangar and Nardak ) and silty clay (naili and chhachhra, dakar ). The town is well known for the several sites of saltpeter which is of economic importance. The ordinary potter's clay which is a common feature in the alluvial plains is used for the manufacturing of earthen wares and bricks. The town is located in the semi arid climatic regions. Normally the south- westerly current of summer monsoon brings rain during the months of July, August and September. Thereafter, the weather remains mostly dry except for the few intermittent showers due to westerly disturbances. There are large variations in both daily and annual temperature with very hot summers and very cold winter. The maximum temperature during the summer varies from 40 to 46 degree Celsius and during winter the lowest temperature ranges between 1.5 to 2 degree Celsius. The winds are usually strong and frequent during May to July. The wind direction in the town is generally from north-west to south- east and *vice-versa*.

The main town is situated on an elevated land, but it is surrounded by several ponds and mounds in the west and north-west including and extensive "Bidkiyar Lake" covering the major potential area in the vicinity of the town. During rainy season these ponds over spill and create acute flood problem in the town. But the Kaithal drain in the north and Amin drain in the south saves the town from flooding. The ground water level of the town varies from place to place, but the average ground water level of the town is 13.09 meters.

#### 4. AVAILABILITY OF INFRASTRUCTURE:

##### (a) Public Utilities:

- (i) **Power:** At present, power supply is availed by the town from 15 sub-stations viz, one 220 KV sub- station, three 132 KV sub-stations & eleven 33 KV sub-stations. Power Grid Corporation of India Limited (A Government of India Enterprise) has also established a 400/220 KV sub-station at Kaithal-Patiala road which is associated with Rihand Transmission System. It will develop an integrated and sufficient power transmission system network in the town and will improve power supply conditions of Kaithal town and its adjoining areas.
- (ii) **Water Supply:** Water supply system in the town is entirely based on ground water which is hard and brackish in nature and has been declared unfit for human consumption. At present, there are 23 tube wells with a discharge capacity of 40 lacs gallons per day, supplying only 35 gallons per capita per day which is insufficient and much lower to the required national standard of 40 gallons per capita per day. Canal based water supply system with 42 cusecs raw water from Sirsa branch is also supplying drinking water to the existing town.
- (iii) **Sewerage and Drainage:** Public Health Department has covered about 70% area of the town by underground sewerage system. Presently sewerage is used for irrigation purposes. There are four disposal works/ treatment plants situated on Chandana road, Kutubpur road, Manas road and Khurana road. The storm water is drained into Kaithal drain in the north, the Manas drain and Geong drain in the Centre of the town and Amin drain in the south.
- (iv) **Telecommunication:** The town has adequate post and telephone facilities. The town has the facility of direct dialing to different cities in the country and abroad. The telecommunication Department has also setup a new telephone exchange in the Mandi Township with an area of about 4.5 acres.

##### (b) Social Infrastructure:

1. **Education:** There are four degree colleges in the town, out of which one is exclusively for women and the other three are co-educational. The town is facilitated with a deemed University, one engineering college, One Nursing College, one District Institution of Education and Training, 19 High/Senior Secondary schools, 12 Primary Schools and one Industrial Training Institute. These institutions impart education to the town population as well as to the population of the surrounding areas.
2. **Health:** There is a 100 bedded Civil Hospital which also includes a maternity ward, Child Health Centre, Family Planning Centre. Apart from these medical facilities, the town also has approximately 46 private nursing homes run by private doctors. Some of the nursing homes are well equipped with the most modern and advanced facilities and are managed by highly qualified specialists. Besides these, one ECHS Poly Clinic, two Dispensaries & one Red Cross Dispensary also exists in the town.
3. **Community Facilities:** There are two cinemas, four clubs, three public libraries, one Town Park and a tourist complex as community facilities.

**5. ECONOMIC BASE OF THE TOWN:**

The economic base of the town and other villages falling in this controlled area is mainly agriculture. The main crops cultivated here are wheat, rice and maize. There are some retail shops, existing commercial centre and a grain market running to meet the daily needs of the residents. In addition to this, small scale industries like cold store, poultry farms, rice shellers, flour mills and heavy industry i.e. Sugar Mill also exists in the town.

**6. POPULATION/DEMOGRAPHY:**

The population of Kaithal town has increased, almost by four times from 1951 to 2001. In 1951 its population was 28,422 persons, which in 1961 reached up to 34,890 persons i.e. increase of 22.76%. During 1961-1971 it increased to 45,199 persons i.e. an increase of 29.55% and during decade 1971-1981 it registered an increase of 29.71%. According to 1981 census it had a population of 58,385 persons. According to 1991 census, it registered an increase of 21.85% and had attained a population of 71,142 persons. According to 2001 census, Kaithal has attained a population of 1,17,426 persons with an increase of 65% and as per Census 2011 population has increased to 1,93,753 persons. The primary factors responsible for this tremendous increase in the population are immigration from surrounding villages of the district for better facilities and job opportunities, the influx of immigrant from Punjab during the days of terrorism and various small and medium scale agro-based industries, upgradation of its administrative status at district headquarter with all Government and Semi-Government establishments, acquisition and development of the residential sectors by Haryana Shahri Vikas Pradhikaran, development of new grain market and installation of sugar mill, etc.

**Population trend:**

Year	Population	Decennial Growth Rate
1951	28,422	--
1961	34,890	22.76%
1971	45,199	29.55%
1981	58,385	29.17%
1991	71,142	21.85%
2001	1,17,426	65%
2011	1,93,753	65%

**7. EXISTING TRANSPORTATION NETWORK:**

- (I) **Roads:** Kaithal town is located on Hisar-Ambala National Highway No. 152 and is well linked through an adequate road network with the important major town i.e. Kaithal-Karnal, Kaithal-Hisar, Kaithal-Jind, Kaithal-Patiala etc. The bus-stand is located along National Highway No 152 having an area of about 8 acres.
- (II) **Railway:** Kaithal town is connected by Narwana-Kurukshetra broad-gauge railway line, which connects the town with major railway routes i.e. Delhi to Amritsar and Jammu at Kurukshetra and Delhi-Ferozpur main line at Narwana. The Kurukshetra-Narwana branch railway line divides the old town from the new development of the town. It creates traffic jam on Jind road and Karnal road.

**8. INDUSTRIAL ACTIVITY:**

Industrialization is the base of the development. Without it the over-all development of the economy is not possible. Industries are the measuring yardstick for the level of modernization and advancement of the region and its people. At present there is no organized and planned industrial sector in the town. The industries have come up in a haphazard manner in and around the town and mainly on Kaithal-Jind road. The town is basically the most flourishing mandi in the State with a large quantity of arrivals of agricultural produce of wheat, paddy, sugarcane, oilseeds etc. In the absence of any type of minerals available in the district, the agricultural produce are the only raw materials easily available for the establishment of the agro-based and allied industries like rice shellers, oil mills, bailing, spinning and weaving mills, floor mills, bakeries, sugar mill, leather and other engineering and chemicals industries etc. The town being located in the rice bowl area, the rice shellers are the major units which have come up during the last few years in the town. The Basmati rice due to its fine variety is exported mainly to Gulf countries. In April, 1991 a sugar mill was established in the cooperative sector. It is the only large scale industrial unit spread in an area of 148 acres on Kaithal-Karnal road employing 786 workers. An area of about 450 acres is covered by all types of existing industrial units.

**9. COMMERCIAL ACTIVITY:**

The town is dominated by trade and commerce followed by services and industries. Kaithal is one of the largest mandi in the state with total arrivals of agricultural produce of about 45 lacs tonnes per year. The old grain market is located near railway station which was insufficient to fulfill the needs of the town. Therefore, a new grain mandi was established by Haryana State Agricultural Marketing Board. At present, due to the rapid and unexpected increase specifically in the arrivals of the wheat and paddy, this new mandi has also proved to be insufficient. Inadequate markets for vegetables, fodder, building material etc are scattered all over the town in a haphazard manner creating traffic problems. At present, an area of about 150 acres is under commercial use. The town also has about 27 banks.

**10. NEED FOR DECLARATION OF CONTROLLED AREA:**

In order to check haphazard development of the town, due to immigration of rural population, there was a need for declaration of controlled area around municipal town of Kaithal. For this reason, State Government had declared controlled area and additional controlled area around municipal town of Kaithal vide notification No. 9858-VDP-71/3652, dated the 25<sup>th</sup> August, 1971 and 1100-2TCP-77/8332, dated the 15<sup>th</sup> March, 1977. Draft development plans of the controlled area upto the year 2001 AD and 2021 AD for the projected population of 1 lakh persons and 3 lakh persons respectively were published on June 16, 1981 and April 4, 2007. Subsequently, the Draft Development Plan 2031AD was published on 21<sup>st</sup> February, 2014 for a projected population of 4.65 lakh persons.

With the upgradation of the administrative set up of the town, installation of sugar mill and economic activities of the new grain market, immigration of rural population has increased manifold, resulting in haphazard development in form of unauthorized colonies. Hence, there is a need to prepare the Final Development Plan for the perspective year 2031 AD for the projected population of 5.0 lacs persons.

**11. PROPOSALS:**

The main town is situated on an elevated land, but it is surrounded by several ponds and mounds in the west and north-west including an extensive Bidkiyar Lake covering the major potential area in the vicinity of the town which is not available for habitation. During rainy season, due to heavy rains these ponds overspill and create acute flood problem in the town. The land is generally plain and is sloping towards south-west. The Kaithal drain in the north and Amin drain in the south not only saves the town from floods, but also acts as a physical barrier for urbanisation. Therefore, the new developments will be provided in the north-east and in the east beyond the existing bye-pass. So, the above constraints have to be kept in mind while preparing the proposal of the Development plan.

**(a) Population Projection:**

The Population growth rate of Kaithal town is fairly erratic. During 1981-91, the population growth rate of Kaithal town registered an increase of about 21.85%. But the decade 1991-2001 showed high growth rate i.e. 65% on account of the up-gradation of its administrative status to district headquarter, installation of sugar mill, immigration of population from surrounding villages of the district for better facilities, job opportunities and acquisition and development of residential sectors by the Haryana Shahri Vikas Pradhikaran. Therefore, it is not possible to project the population on the basis of past trend alone. Keeping in view the trend of growth rate of the town having similar population ranges, the Average growth rate is taken 65, 60 & 60% for the decade 2001-2011, 2011-2021 and 2021-2031 respectively for the projection of population up to the perspective period of 2031 AD, which is rounded off to 5.00 lacs persons, keeping in view the unforeseen growth. Gross density of the town is adopted as approximately 130 persons per hectare keeping in view the physical constraints of depressions, ponds etc.

**Population Projections**

Year	Population	Decennial Growth (%)
2021	3,10,005	60.00
2031	4,96,008	60.00
<b>Say</b>	<b>5.00 lakh</b>	

**(b) Land Use Proposals:**

The development plan proposals have been made to accommodate population of 5.00 lac persons by 2031 AD on the basis of town density of about 130 persons per hectare. The total area proposed for 5.00 lacs population is about 3855 hectare. The density of the existing town is kept at about 224 persons per hectare.

Keeping in view the physical growth of the town and growth along the intersections of roads to Guhla, Ambala, Thanesar, Karnal and Jind, the physical expansion is proposed circumferentially. The major planning considerations have been considered while preparing the development plan so as to take full advantage of the existing components and the infrastructure of the town. The major area for the proposed development has been chosen in the north and north-east of the existing town as it is comparatively free from any kind of water logging and flooding. On the south of existing town across the Narwana-Thanesar railway line, there is a new developed mandi of Colonization Department.

The road system has been provided in such a manner that the outer ring road proposed as V-2 with 75 mtrs width from Jind road to Ambala, Guhla road in south and north-east and V-3 with 45 mtrs width from Guhla road to Jind road in the North and west will act as a bye pass for the existing town. The existing bye-pass with minor changes in the alignment is converted into centre road of the town as V-2 road with existing width from which town level facilities such as commercial and public and semi-public uses etc. are easily accessible.

Kaithal town faces chronic problem of floods. To make the plan effective certain measures have been taken in the plan proposals to reduce the flood problem. The proposed bye pass V-2 with 75 meters width from Jind Road to Ambala road and from Ambala road to Guhla road (in the north) and V-3 with 45 meters width from Guhla road to Jind road in the west will be raised and act as flood embankment.

Kaithal town suffers from poor underground water supply. The Public Health Department has already prepared a canal-based water supply scheme for Kaithal. The town also faces the acute problems of planned and organized markets for auto repair shop, transport agency, fodder market, vegetable market and additional extension of existing new grain market. For these markets specific provisions have been made in the plan. The development plan has been prepared in such a manner so that integrated development of the old town and proposed urbanization is possible with a suitable road system. 47 sectors of varying sizes have been carved out. Wholesale market and warehouses have been proposed along the Jind road in view of the accessibility to transport facilities.

#### LAND USE PROPOSALS-2031AD

(Area in Hectares)

Serial Number	Land use	Within municipal limits	Within Controlled Area	Total area	%age of total urbanisable area
1.	Residential	1562	316	1878	49.28%
2.	Commercial	271	36	307	8.06%
3.	Industrial	276	76	352	9.24%
4.	Transport and Communication	369	79	448	11.76%
5.	Public Utilities	90	57	147	3.86%
6.	Public and Semi Public	134	87	221	5.8%
7.	Open Spaces	380	78	458	12.02%
	<b>Total</b>	<b>3082</b>	<b>729</b>	<b>3811</b>	<b>100</b>
	Existing town	<b>61</b>	-	<b>61</b>	-
	<b>Grand Total</b>			<b>3872</b>	

#### 12. DESCRIPTION OF LAND USES:

##### (1) Residential:

Area proposed for residential purposes for total projected population of 5.00 lacs is about 1878 hectares, out of which sector 22, having an area of approx. 50 hectares has been proposed with high density of 600 persons per hectare. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector. This zone comprises of sector No. 4, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 14A, 15 (Part), 16 (Part), 18, 19, 20, 21, 22 (Part), 23, 24, 29 (part), 30, 31 (Part), 32 (Part), 33 (Part), 34, 36 (Part), 37, 38 (part) and 39.

##### (2) Commercial:

The existing mandi and vegetable market situated in the south of the congested commercial area of the town is insufficient to meet the growing demand of the town. An area of about 33 hectares have been proposed for accommodating future needs for retail trade, wholesale trade, offices and banks etc. in sector 14 B. An area of about 103 hectare have been proposed for retail trade, wholesale trade, warehousing and storage, restaurants, hotels, cinemas and other places of public assembly in sector-25. An area of about 40 hectares has been proposed for establishment of grain market in sector 40, keeping in view its linkages and proximity with the existing town, accessibility from other parts of proposed urbanization and anticipated increase in commercial activities. In view of the functional status of the town, district centers have been proposed in sector 22 and 29 covering an area of about 5 hectares each. Total area proposed under commercial use is 307 hectares. This zone includes sector-2 (Part), 3, 14 B, 15 (Part), 18A, 22 (Part), 25 (Part), 29 (Part), 33 (Part), 36 (Part) and 40.

**(3) Industrial:**

Kaithal being a big mandi, there is a great demand of sites for rice Shellers, cold storages, warehouses and other agro-based industries. The Industrial zone has been proposed, keeping in view the infrastructural facility, movement of goods and anticipated increase in industrial employment and activities. An area of 352 hectares has been proposed for industrial use. The existing area is scattered and mixed with other uses in sector 17 and 26. This zone includes sector-17, 26, 27, 28 and 33A.

**(4) Transport and Communication:**

An area of 448 hectares is proposed for transport and communication. This includes area under New Bus Stand in Sector 31 and area under Transport Nagar in sector-25. The road system has been kept in the form of circular and radial roads which is most ideal for the physical growth of small sized town like Kaithal. The transport and communication system has been planned, keeping in view the movement of goods and people within and outside the town, with due regards to the existing road networks and physical features. Major road system in the development plan with their land reservation is as under:-

Serial Number	Road	Land Reservations
1	V-1	60 meter wide road with 30 meter green belt on both sides.
2	V-1 (a)	Existing road with existing width having 60 meter green belt on both sides (outside old MC limit) and 30 meter green belt in sector -17 & 26.
3	V-1 (b)	Existing road with existing width having 45 meter green belt on both sides (outside old MC limit)
4	V-1 (c)	Existing road with existing width having 30 meter green belt on both sides (outside old MC limit) and 60 meter green belt in sector-21.
5	V-2	75 meter wide road with 100 meter green belt on both sides.
6	V-3	45 meter wide sector dividing road.
7	V-3 (a)	45 meter wide sector dividing road with 45 meter green belt towards agriculture zone.
8	V-3 (b)	45 meter wide sector dividing road with 30 meter green belt towards agriculture zone and setor-27, 37, 38 & 39.
9	V-3 (c)	30 meter wide sector dividing road.
10	V-3(d)	30 meter wide sector dividing road with 30 meter green belt towards agriculture zone.
11	V-4	Existing road with existing width as sector dividing road.
12	V-5	Existing village link road with existing width.

Three Road over bridges have been proposed to facilitate an unhindered flow of traffic in the town. Out of which one Road over bridge at Kaithal-Jind road has already been built. The order of the priority of other two is on Kaithal-Karnal road followed by on the outer ring road (bye-pass) indicated as V-2.

Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign/delete the same after recording the reasons thereof.

**(4) Public Utilities:**

An area of 147 hectares has been proposed under public utilities zone. This includes an area of existing electric grid sub-stations on Kaithal-Jind and Kaithal-Karnal roads and disposal and treatment plants on Chandana road and Kutubpur road. An area of about 30 hectares in between Amin drain and Shergarh minor on Kaithal-Peoda road is proposed for canal based water works. An area of about 20 hectares on the west side of Kaithal-Khurana road, about 25 hectares on the east of Kaithal-Guhla road, about 9 hectares in the west of the town on Kaithal-Kutubpur road and an area of about 12 hectares on the southern side of Amin drain on Kaithal-Jind road is earmarked for Drainage & Sanitary Installations including Disposal Works. Power Grid Corporation of India Ltd. (a Government of India Enterprises) has established a new 400/220 KV sub-station on the west of Kaithal-Patiala road in an area of about 19 hectares. In addition to above, 17 hectare area proposed for public utility zone (sub-code 520) which falls in Panchayat Land of village Patti Afgan.

**(5) Public and semi-public uses:**

It is expected that urbanization will exert a great influence on the increasing demand of public and semi-public land uses. An area of 221 hectares has been proposed under public and semi-public use to meet the future demand of the town. It also includes the existing land under these land uses. This zone includes public and semi-public sector-16 (part), 19 (part), 31A, 32 part, 35.

**(6) Open Spaces:**

There are several ponds and mounds around the main town and within proposed urbanization. An area of 458 hectares has been earmarked under parks and open spaces. The open spaces and parks are planned, so as to take care of the existing characteristics of the land which is unfit for extensive physical development. This includes the restricted green belts which have been proposed along bye-pass/scheduled roads, industrial zones, transport and communication zones and other major roads.

The green belt shown along the sector/ arterial roads shall be primarily meant for the widening of the sector/ arterial road in future. However, till such time the widening does not take place, the said area may be utilized for nursery/ plantations, fuel stations, communication lines, utility services etc. Town level open space has been provided in sector – 32A.

**(7) Agricultural Zone:**

The remaining area surrounding the urbanizable proposal is to be maintained as agricultural zone. Agricultural zone, however, would not eliminate the essential building development within this area, such as the extension of existing villages continuous to the abadi-deh, if undertaken under a project approved or sponsored by the Government and other ancillary facilities necessary for maintenance and improvement of agricultural zone.

**Zoning Regulations**

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. This also very elaborately detail out allied and ancillary uses, which will be permitted in various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

**Annexure-B**

Governing use and development of land in the controlled area and the additional controlled area, Kaithal, as shown in Drawing No. DTP (KTL)/244/2021, dated the 18 August, 2021.

**I. General :-**

- (1) These Zoning Regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled area around Kaithal town and additional controlled area around Municipal Limit of Kaithal shall be called Zoning Regulations of the Final Development Plan for Controlled Areas Kaithal.
- (2) The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act no. 41 of 1963), and the Rules framed there under.

**II. Definitions: -****In these regulations:-**

- (a) **‘Agro based Industries’** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **‘Approved’** means approved by the competent authority;
- (c) **‘Building Code’** means, the Haryana Building Code 2017;
- (d) **‘Building rules’** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **‘Cyber City’** means self-contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **‘Cyber Park/Information Technology Park’** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **‘Drawing’** means Drawing No. DTP(KTL)/244/2021, dated the 18<sup>th</sup> August, 2021.
- (h) **‘Eco-Friendly Farmhouse’** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Main dwelling unit, for residential purpose,

- (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

**Notes:-**

- (1) The construction of the eco-friendly farmhouse shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of eco-friendly farmhouses in agricultural zone'.
- (2) 'Ancillary use' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (i) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor;

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio- fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future;
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'**, means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial number	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1.	Controlled Area, Kaithal notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.9858-VDP- 71/3652, dated the 25th August, 1971 and published in Haryana Government Gazette, dated the 25th August, 1971.	25th August, 1971

Serial number	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
2.	Additional Controlled Area, Kaithal notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No.1100-2TCP-77/8332, dated the 15th March, 1977 and published in Haryana Government Gazette, dated the 29 <sup>th</sup> March, 1977.	29th March, 1977

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to  $\frac{1}{2}$  (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Final Development Plan.
- (x) **'Obnoxious or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the rules framed under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall mean the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **'Sector Density'** and **'Colony Density'** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **'Small Scale Industries'** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.



- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc.;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Haryana Act 41 of 1963) and the rules 1965 framed there under;

### III. Major land uses/zone :-

1.
  - (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Industrial zone
  - (iv) Transport and Communications Zone
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and Semi-Public Zone
  - (vii) Open Spaces Zone.
  - (viii) Agriculture Zone.
2. Classification of major land uses is according to Appendix 'A'.

### IV. Division into sectors :-

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by specific number as indicated on the drawing.

### V. Detailed land uses within major uses :-

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix-B sub-joined to these zoning regulations.

### VI. Sector not ripe for development :-

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

### VII. Sectors to be developed exclusively through Government enterprises:-

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

### VIII. Land reservation for major roads :-

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:

Serial Number	Road	Land Reservations
1	V-1	60 meter wide road with 30 meter green belt on both sides
2	V-1 (a)	Existing road with existing width having 60 meter green belt on both sides (outside old MC limit) and 30 meter green belt in sector -17 & 26
3	V-1 (b)	Existing road with existing width having 45 meter green belt on both sides (outside old MC limit)
4	V-1 (c)	Existing road with existing width having 30 meter green belt on both sides (outside old MC limit) and 60 meter green belt in sector-21.
5	V-2	75 meter wide road with 100 meter green belt on both sides.
6	V-3	45 meter wide sector dividing road.
7	V-3 (a)	45 meter wide sector dividing road with 45 meter green belt towards agriculture zone.
8	V-3 (b)	45 meter wide sector dividing road with 30 meter green belt towards agriculture zone and setor-27, 37, 38 & 39.

Serial Number	Road	Land Reservations
9	V-3 (c)	30 meter wide sector dividing road.
10	V-3(d)	30 meter wide sector dividing road with 30 meter green belt towards agriculture zone.
11	V-4	Existing road with existing width as sector dividing road.
12	V-5	Existing village link road with existing width.

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX. Non-conforming uses either existing or having valid charges of land use permission:-**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the building concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges toward the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
2. With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges toward the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. Discontinuance of non-conforming uses :-**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX(1), the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

**XI. Development to conform to sector plan and zoning plan :-**

Except as provide in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan :-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII. Minimum size of plots for various types of buildings :-****(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-**

Serial number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2)** The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shahri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

**XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. Building lines in front and rear of building:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. Architectural control:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**XVII. Relaxation of agricultural zone:-**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

**Provided that:**

- the land was purchased prior to the material date;
- the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:** The word purchase in the regulation shall means acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

- the site should not fall within restricted belt notified under 'the Work of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.

**XVIII. Density:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing Policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of eco-friendly farmhouse in agricultural zone:**

Eco-friendly farmhouses shall be allowed, beyond 500 metre distance from the urbanisable zone of Development Plan in agriculture zone on the following parameters:

**(i) Site coverage:**

Serial Number	Area of Farm House	Main Dwelling Unit			Ancillary Building (in addition to main unit)
		Maximum Permissible Ground Coverage	Maximum Permissible FAR	Maximum Permissible Height	
1	1.0 to 2.0 acre	8%	0.12	11 metre	1% of the total area of farm house with maximum limit of 150 square metre. (single storey upto 4 metre height).
2	Above 2.0 acre	800 square metre	1000 square metre		

Note: Only one dwelling unit will be allowed in the farmhouse.

**(ii) Set back:** Minimum 15 metres set back at front and 6 metres on all other sides shall be mandatory.

**(iii) Approach road:** 6 Karam (33 ft.) wide revenue rasta or self made rasta donated to gram panchayat/local authority.

**(iv)** The other governing parameters for eco-friendly farmhouses will be as per Department's policy dated 17.09.2021 as amended from time to time.

**XX. Provision of information technology units and cyber parks/cyber cities: -****(i) Location: -**

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial zones abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- Cyber Cities: - The location of such a facility will be decided by the Government;

**(ii) Size: -**

Serial number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

**(iii) Miscellaneous: -****(I) Parking: -**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**(II) Other Activities: -**

- Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc.;

**(III)** The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

**XXI. Setting up of communication towers: -**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Department's memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

**XXII. Safety against seismic hazards: -**

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**XXIII. Brick kilns in controlled areas: -**

Sitting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. Relaxation of Development Plan: -**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**Appendix-A**  
**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway Yards, railway station and sidings
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc.
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	550		Solid Waste Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non-commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks

Main code	Sub code	Main group	Sub group
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc.
	750		Fuel stations and Bus Queue shelters
	760		Water Bodies/lakes/Water Recharge Zone
<b>800</b>		<b>Agricultural Zone</b>	
	880		Land under water

### Appendix-B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

#### I Residential zone :-

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use.
- (xiv) Starred hotels.
- (xv) Clubs/community Centres.
- (xvi) Communication Towers.
- (xvii) Guest/Boarding Houses.
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### II Commercial zone :-

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Any other use which the Government in public interest may decide.

#### III Industrial zone :-

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry

- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:\*** The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV Transport and communication zone :-

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Weighing Bridge.
- (xii) Communication Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.
- (xv) 15% of the total Net Planned Area is allowed for setting up of industrial units of white, green and orange with minimum area of one acre, as per policy issued vide PSTCP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.452/2021/7/4/2021-2TCP dated 19.03.2021 as amended upto date.

#### V Public utilities :-

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

#### VI Public and semi public uses zone :-

- (i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	150 %

(vii) Communication Towers.

(viii) Fuel Stations.

(ix) Any other use which Government in public interest may decide.

#### VII Open spaces :-

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (vii) Communication Towers.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in Public interest decide.



**VIII Agriculture zone :-**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh.
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless stations.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations.
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Fuel stations and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any, and minimum 30 feet wide revenue rasta/public road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

<b>A. Siting norms</b>			
<b>Sr. No.</b>	<b>Zone</b>	<b>Agriculture zone</b>	
		Within 2 Km. from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary).	Beyond 2 Km. from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
1	Medium potential zone	Green, white and orange category units upto 5 acres.	Green, white and orange category units of any area.
2	Low potential zone	Green, white and orange category units of any area.	Green, white and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>			
Medium and Low Potential Zone		Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in transport and communication zone & agriculture zone for industrial use. If, site is located in transport and communication zone it should also be approachable from any proposed 18/24 mts wide internal circulation road or 12mtr wide service road along the Sector road. However, in case industrial change of land Use permission stands granted on 5 Karam wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 Karam wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 Karam in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.

- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 Square meters	1 acre	50 Square meters	40%	40%
2	Restaurant	2000 Square meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

**(xxii) Banquet Hall:-**

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers.

- (xxiv) Communication Towers.

- (xxv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

- (xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

2	Sale/Display Centre-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
---	------------------------------------	-----	---	-------------------------------------	-----	------	---	-----------

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Educational institutions.

(xxix) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

**X Uses Strictly Prohibited:-**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

**Appendix-1**

**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry**

**(A) Computing Devices including**

Desktop

Personal Computer

Servers

Work-station

Nodes

Terminals

Network P.C

Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)

Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMCIA

SIMMs Memory

DIMMs Memory

Central Processing Unit (CPU)

Controller SCSI/Array

Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives

RAID Devices and their Controllers

Floppy Disk Drives

C.D. ROM Drives

Tape Drives DLT Drives/DAT

Optical Disk Drives

Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board

Monitor

Mouse

Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable  
Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ARUN KUMAR GUPTA,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

DEVENDER SINGH,  
Additional Chief Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.

